

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月30日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 北 村 美 佳

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年10月30日 午前 9時00分から 令和 8年11月 6日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月13日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年12月 4日 午前10時00分 場 所 水戸地方裁判所民事部
特別売却 実施期間	令和 8年11月16日 午前 9時00分から 令和 8年11月17日 午後 4時30分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 9月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	4,970,000 3,976,000	一括	994,000	120,395	0
1	1,170,000				
2	970,000				
3	100,000				
4	80,000				
5	1,490,000				
6	670,000				
7	490,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 常陸太田市高貫町字平口
地 番 42番2
地 目 宅地
地 積 766.95平方メートル
- 2 所 在 常陸太田市高貫町字平口
地 番 43番1
地 目 宅地
地 積 628.30平方メートル
- 3 所 在 常陸太田市高貫町字平口
地 番 43番2
地 目 宅地
地 積 65.92平方メートル
- 4 所 在 常陸太田市高貫町字平口
地 番 43番3
地 目 宅地
地 積 54.20平方メートル
- 5 所 在 常陸太田市高貫町字平口42番地2
家屋 番号 42番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建



11

物 件 目 録

床 面 積 160.42平方メートル

(未登記附属建物①)

種 類 作業所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約24.84平方メートル

6 所 在 常陸太田市高貫町字平口43番地1、43番地2

家屋 番号 43番1

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.16平方メートル

(現況)

床 面 積 約127.31平方メートル

(未登記附属建物②)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約9.93平方メートル

7 所 在 常陸太田市高貫町字平口43番地1

家屋 番号 43番1の2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 72.29平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物③)

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	約44.71平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月21日

水戸地方裁判所民事部

裁判所書記官 木 田 綾 子

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5～7】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～4】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 常陸太田市高貫町字平口
 地 番 42 番 2
 地 目 宅地
 地 積 766.95 平方メートル
- 2 所 在 常陸太田市高貫町字平口
 地 番 43 番 1
 地 目 宅地
 地 積 628.30 平方メートル
- 3 所 在 常陸太田市高貫町字平口
 地 番 43 番 2
 地 目 宅地
 地 積 65.92 平方メートル
- 4 所 在 常陸太田市高貫町字平口
 地 番 43 番 3
 地 目 宅地
 地 積 54.20 平方メートル
- 5 所 在 常陸太田市高貫町字平口 42 番地 2
 家屋 番号 42 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建



物件目録

床面積 160.42平方メートル

(未登記附属建物①)

種類 作業所

構造 木造瓦葺平家建

床面積 約24.84平方メートル

6 所在 常陸太田市高貫町字平口43番地1、43番地2

家屋番号 43番1

種類 店舗

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 105.16平方メートル

(現況)

床面積 約127.31平方メートル

(未登記附属建物②)

種類 物置

構造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床面積 約9.93平方メートル

7 所在 常陸太田市高貫町字平口43番地1

家屋番号 43番1の2

種類 倉庫

構造 木造瓦葺平家建

床面積 72.29平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物③)

種 類	物置
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	約44.71平方メートル



令和7年（ケ）第156号
令和7年11月10日受理
令和7年12月11日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所

執行官 大 宮 健 男

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 常陸太田市高貫町字平口 |
| | 地 番 | 42番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 766.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常陸太田市高貫町字平口 |
| | 地 番 | 43番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.30平方メートル |
| 3 | 所 在 | 常陸太田市高貫町字平口 |
| | 地 番 | 43番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.92平方メートル |
| 4 | 所 在 | 常陸太田市高貫町字平口 |
| | 地 番 | 43番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.20平方メートル |
| 5 | 所 在 | 常陸太田市高貫町字平口42番地2 |
| | 家屋 番号 | 42番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 160.42平方メートル

6 所 在 常陸太田市高貫町字平口43番地1、43番地2

家屋 番号 43番1

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.16平方メートル

7 所 在 常陸太田市高貫町字平口43番地1

家屋 番号 43番1の2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 72.29平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件1、4			
現況地目	☒ 宅地(物件1、4) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	本土地上に物置(工作物)、看板(工作物)、井戸がある。			
建物	物件5			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：作業所 構造：木造瓦葺平家建 (未登記) 床面積：約24.84平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類：作業所 構造：木造瓦葺平家建 (未登記) 床面積：約24.84平方メートル
{	種類：作業所 構造：木造瓦葺平家建 (未登記) 床面積：約24.84平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件2、3			
現況地目	■宅地(物件2、3) □公衆用道路(物件) □雑種地(物件)			
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり □			
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	本土地上に給油施設(工作物)、同土地内に地下タンクがある。			
建物	物件6			
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積:約127.31平方メートル			
物件目録にない附属建物	□ない ■ある { 種類:物置 構造:コンクリートブロック造スレート葺平家建 (未登記) 床面積:約9.93平方メートル			
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を 店舗(空き家) として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件2			
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件7			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 物置 構造: 軽量鉄骨造スレート葺平家建 (未登記) 床面積: 約44.71平方メートル </td> </tr> </table>		{	種類: 物置 構造: 軽量鉄骨造スレート葺平家建 (未登記) 床面積: 約44.71平方メートル
{	種類: 物置 構造: 軽量鉄骨造スレート葺平家建 (未登記) 床面積: 約44.71平方メートル			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 倉庫(空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>		[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	本件建物は空き家です。 境界争いはありません。 地震等自然災害により風呂のタイルや土壁が剥がれ落ちるなどの損傷が生じています。 なお、給油施設では灯油のみ扱っていましたが、昨年春頃消防署に廃止届を提出しています。地下タンク内は空（から）で砂や水は入れていません。本土地には市の水道が通っており、現在井戸は使用していません。 未登記建物3棟は、課税上の所有者は亡父になっていますが、法定相続人である兄弟4人のうち、私を除く3人は相続放棄をしていますので、私の単独所有となっています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 関係人の陳述、現況等により、3～5枚目のとおり占有認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年11月10日(月) :-:	執行官室(文書)	市役所宛て照会(回答あり)
7年11月14日(金) :-:	執行官室(文書)	A宛て照会(回答あり)
7年11月14日(金) 11:50-12:05	物件所在地	物件特定、占有調査、立入調査、写真撮影
7年11月26日(水) 14:45-14:50	水戸地方法務局	本土地上の全登記建物謄本申請・受領(登記建物は本建物のみ)
7年12月1日(月) 9:50-11:00	物件所在地	物件特定、占有調査(A面談)、立入調査、写真撮影 評価人同行
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

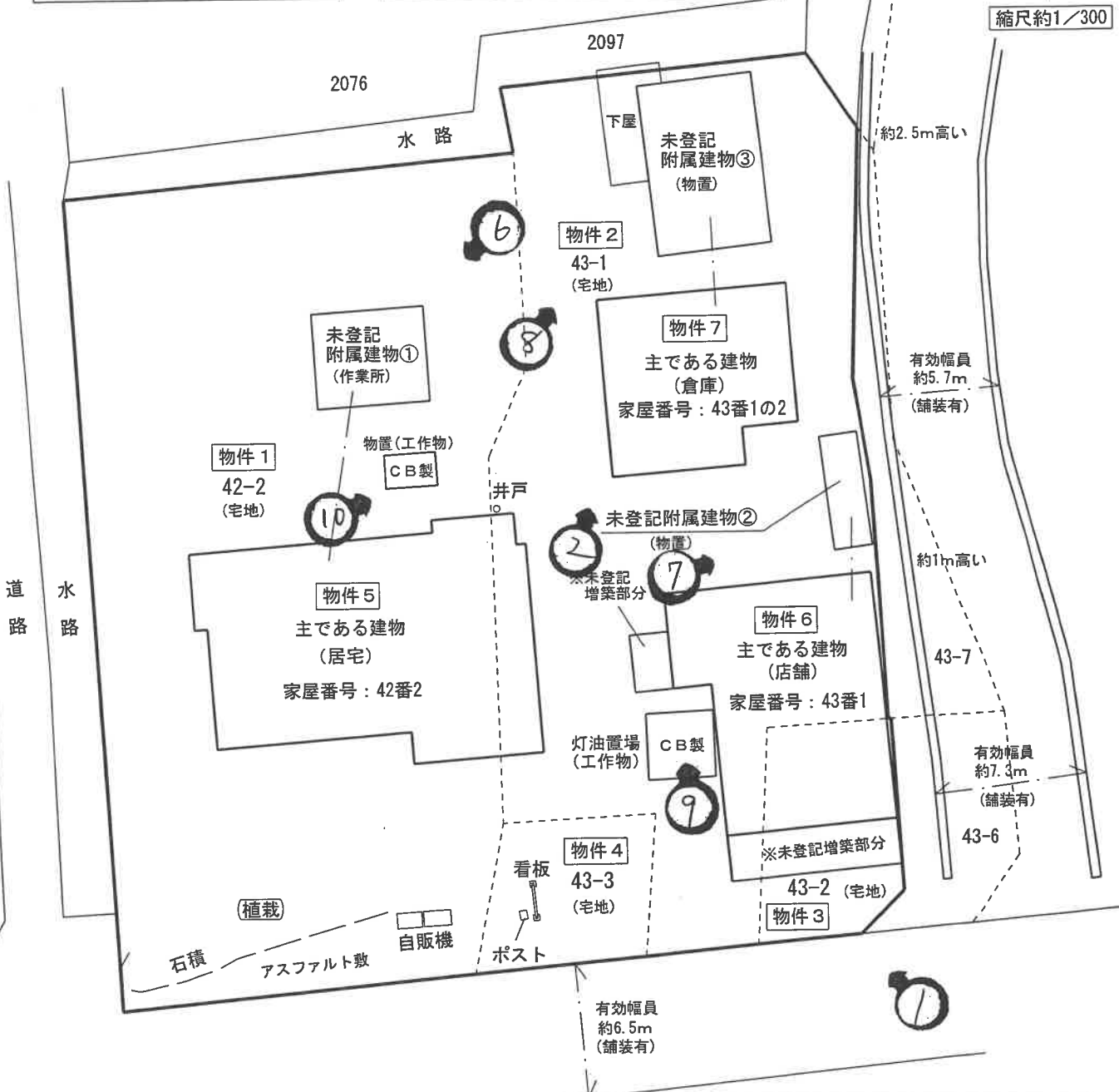
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第156号

物件5	家屋番号：42番2
【主である建物】	
種類	：居宅
構造	：木造瓦葺平家建
床面積	：160.42㎡(登記)
【未登記附属建物①】	
種類	：作業所
構造	：木造瓦葺平家建
床面積	：約24.84㎡(概測)

物件7	家屋番号：43番1の2
【主である建物】	
種類	：倉庫
構造	：木造瓦葺平家建
床面積	：72.29㎡(登記)
【未登記附属建物③】	
種類	：物置
構造	：軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積	：約44.71㎡(概測)



写真撮影位置方向

物件6	家屋番号：43番1
【主である建物】	
種類	：店舗
構造	：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積	：約127.31㎡(概測) ※登記上は、105.16㎡
【未登記附属建物②】	
種類	：物置
構造	：コンクリートブロック造スレート葺平家建
床面積	：約9.93㎡(概測)

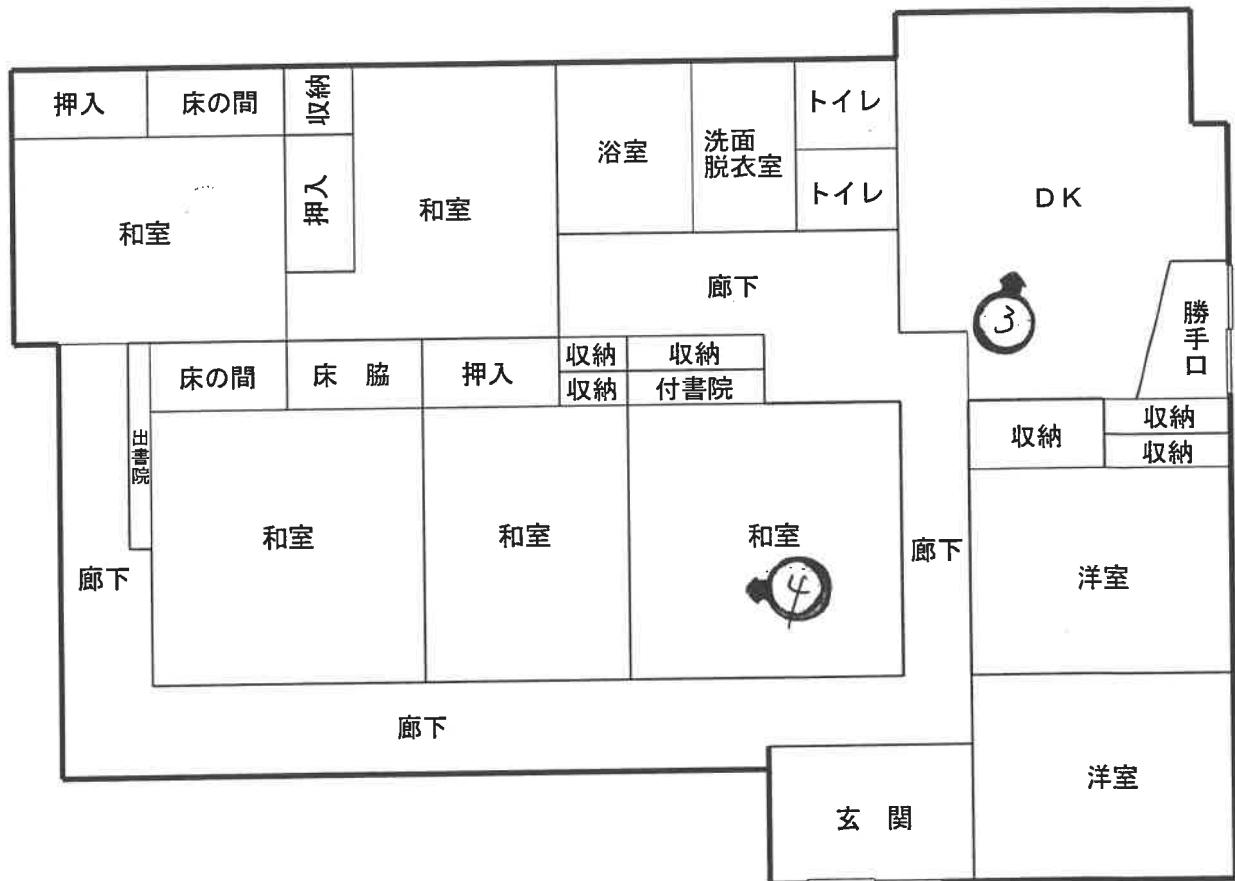
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件5 主である建物（居宅）

縮尺約1/100



床面積 160.42㎡
(登記に同じ)

←○写真撮影位置方向

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

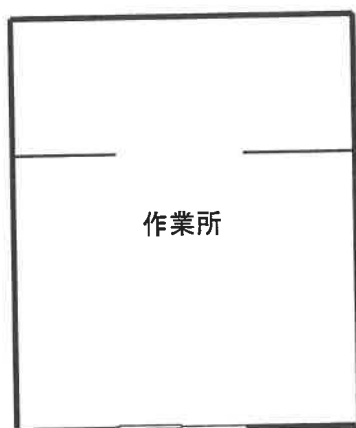
建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件5

未登記附属建物①（作業所）

縮尺約1/100



床面積 約24.84㎡
（評価人概測）

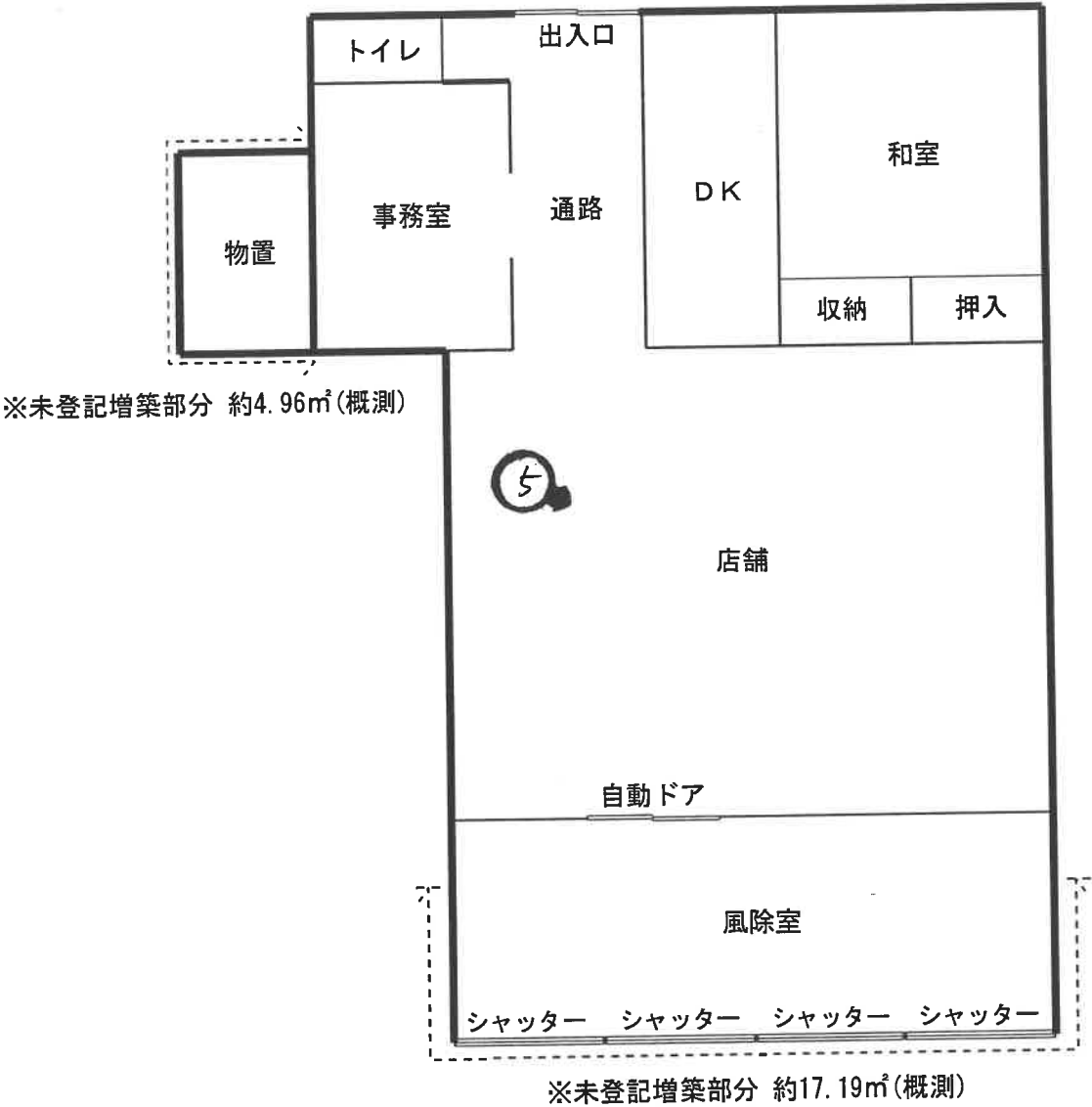
※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件6
主である建物(店舗)

縮尺約1/100



←○写真撮影位置方向

床面積 約127.31㎡
(評価人概測)
※登記上は、105.16㎡

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件 6
未登記附属建物②（物置）

縮尺約1/100



床面積 約 9.93 m²
(評価人概測)

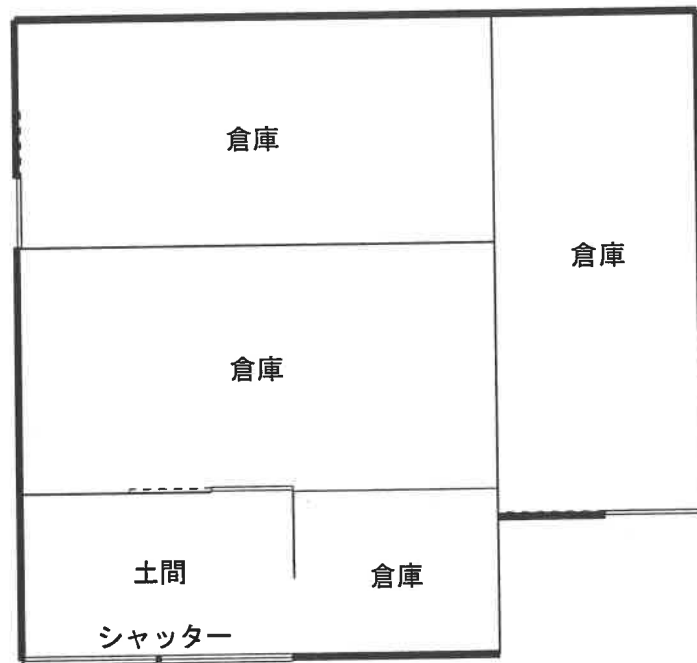
※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件7 主である建物（倉庫）

縮尺約1/100



床面積 72.29㎡
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

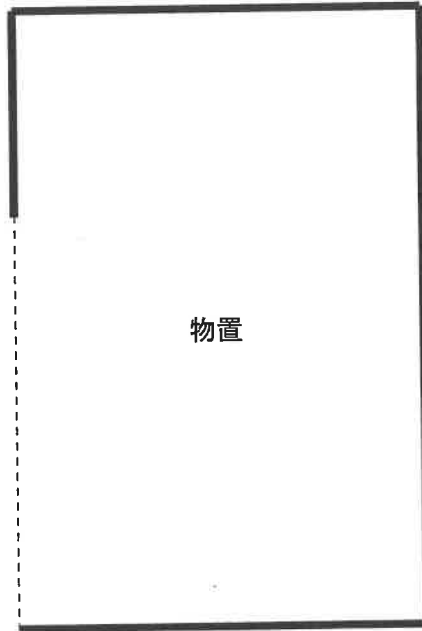
建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件7

未登記附属建物③（物置）

縮尺約1/100



床面積 約44.71㎡
（評価人概測）

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)

令和 7年（ケ）第 156号
令和 7年11月10日 受 命
令和 7年12月 1日 現地調査
令和 8年 1月13日 評 価
令和 8年 1月16日 提 出

水戸地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
齋藤 清人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 9 7 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 1 7 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 9 7 0, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 1 0 0, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 8 0, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 1, 4 9 0, 0 0 0 円
物件 6 (建物)	金 6 7 0, 0 0 0 円
物件 7 (建物)	金 4 9 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1ないし物件7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1ないし物件4の内訳価格は物件5ないし7建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5ないし7の内訳価格は物件1ないし物件4の土地利用権付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番目積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
2	所在地番目積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
3	所在地番目積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
4	所在地番目積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
5	所家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
	符 号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記① 作業所 木造瓦葺平家建 約24.84㎡
6	所家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	約127.31㎡
	符 号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記② 物置 コンクリートブロック造 スレート葺平家建 約9.93㎡

番号	所在等	登 記	現 況
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	左記に同じ
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記③ 物置 軽量鉄骨造スレート葺平家建 約44.71㎡

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 常陸太田市高貴町字平口 |
| | 地 番 | 42 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 766.95 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 常陸太田市高貴町字平口 |
| | 地 番 | 43 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 628.30 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 常陸太田市高貴町字平口 |
| | 地 番 | 43 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 65.92 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 常陸太田市高貴町字平口 |
| | 地 番 | 43 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 54.20 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 常陸太田市高貴町字平口 42 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 42 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 160.42平方メートル

6 所 在 常陸太田市高貫町字平口43番地1、43番地2

家屋 番号 43番1

種 類 店舗

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 105.16平方メートル

7 所 在 常陸太田市高貫町字平口43番地1

家屋 番号 43番1の2

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 72.29平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	J R水郡線「常陸太田」駅の北東方約3.3km（道路距離、以下同じ） 最寄バス停「新高貫橋」の北方約250m （別添「物件位置図」参照）	
付 近 の 状 況	付近は、国道293号の北側背後の農地が多い中に一般住宅、農家住宅等が見られる旧来からの集落地域である。市中心部から離れたエリアに存し、利便性は劣るものと思料される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 埋 蔵 文 化 財 包 蔵 地 指 定	市街化調整区域 用途地域の指定なし 60% 200% 指定なし なし
画 地 条 件	【物件1ないし4一体地として】 形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 規模(地積)については、現地で概測したところ、物件1ないし4いずれも登記数量と概ね一致しているものと判断した。	
接面道路の状況	○南側・市道5421号線〔建築基準法42条1項1号道路〕 ：有効幅員約6.5m、舗装有 ○東側・市道0112号線〔建築基準法42条1項1号道路〕 ：有効幅員約5.7～7.3m、舗装有	
土地の利用状況等	土地所有者が物件5・6・7建物を所有し、占有している。 ※敷地範囲（建物の配置状況等を勘案して査定） ＜物件5建物＞ 物件1土地の全部・物件2土地の一部(物件2-イ)・物件4土地の一部(物件4-イ) 合計約837.95㎡＜法定地上権成立＞ ＜物件6建物＞ 物件2土地の一部(物件2-ロ)・物件3土地の全部・物件4土地の一部(物件4-ロ) 合計約285.12㎡＜法定地上権成立＞ ＜物件7建物＞ 物件2土地の一部(物件2-ハ)物件4土地の一部(物件4-ハ) 合計約392.3㎡＜法定地上権成立＞	

供給処理施設	【上水道】あり 【ガス】なし ※個別プロパンガス使用 【下水道】なし ※個別浄化槽使用使用 (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	本地は調査によると土壌汚染対策法による要措置区域及び形質変更時要届出区域には該当していないが、灯油の地下タンクが存するため、土壌汚染の可能性は否定できない。 なお、評価人としての調査には限界があり、本地及びその周辺部分への土壌汚染への影響の程度は不明であり、詳細については別途専門調査機関による調査を要する。
特 記 事 項	(1) 工作物、動産等の現況について 本土地には、物件5ないし7建物のほか、物件7附属建物に附随する下屋、井戸、看板、ポスト等が存する(※別添「土地建物位置関係図」参照)。 また、本地の境界については不分明箇所があり、隣地への越境の可能性も否定できない。但し、境界等に関しては評価人としての調査に限界があり、詳細については測量士、土地家屋調査士等の専門調査機関による調査を要する。 (2) 地中埋設物の存在について 本物件の地下(灯油置場の南方付近)に、地下タンクが1基埋設されている。また、所有者の聴聞によると昨年春頃に廃止届を提出したが、砂乃至水充填による処理はなされていないとの事であった。 なお、掘削してみないことには、実際の位置関係やその他の地中埋設物等を含めて詳細については不明である。 (3) 建物の増改築、再建築等について 本件土地は市街化調整区域内に存し、常陸太田市役所建築住宅課の聴取によると線引き(線引き日：昭和46年3月15日)前宅地に該当する可能性はあるが、航空写真等で確認を要するとの事であった。原則として競落人等による宅地利用には制限があるが、一定の要件を満たせば増築、再建築等が行える可能性があり、詳細については、利用者・利用目的等を明確にした上で、同課等にて確認を要する。

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和48年10月15日 新築 経過年数 約52年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構造 木造 屋根 瓦葺 外壁 木板張、漆喰塗り壁 内壁 ビニールクロス貼、繊維壁等 天井 ビニールクロス貼、目透かし天井等 床 合板フローリング 畳 等 設備 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	延 160.42㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現況用途等	階 層 平家建 現況用途 居宅 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を居宅(空き家)として使用している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県県北県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認(昭和47年1月26日付・第田364号) →主要用途：専用住宅、工事種別：新築 ・ 検査済証は無し。 (2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を確認した結果、老朽化・陳腐化が進行しており、外壁の汚損、内装や床の汚損のほか浴室のタイルの剥がれが見られた。 また、その他の雨漏りやシロアリ被害のほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造建物の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	---

(附属建物未登記①)

区 分	未登記附属建物①
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(固定資産課税台帳) 平成15年月日不詳新築 経過年数 約23年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 木板張、漆喰塗り壁 内 壁 ビニールクロス貼等 天 井 天井材による仕上げ無し 床 土間 設 備 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設 備の動作確認ができないため、正常に作動するか否 かは不明である。
床面積(現況)	延 約24.84㎡(評価人概測)
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 作業所 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」の通り
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を作業所(空き家)として使用している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県県北県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認及び検査済証は無し。 (2) 本建物の損傷等の状況について 建物内外部を調査した結果、築年数に相当する経年劣化が進行しており、内壁・床等の汚損が見られた。 また、その他の雨漏りやシロアリ被害のほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性（吹付け）アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造建物の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。
---------	---

(物件6)

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和56年12月25日新築 経過年数 約44年 経済的残存耐用年数 満了 ※未登記増築部分の増築年月日等の詳細は不明であるが、現地調査の結果、既に増築部分等についての経済的残存耐用年数は尽きていものると判断し、本件では本建物の建築時期に含めるものとした。
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディング 内 壁 ビニールクロス貼、板貼等 天 井 ボード貼、目透かし天井等 床 合板フローリング、土間、畳等 設 備 電気・ガス・給排水衛生設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	延 約127.31㎡（評価人概測）
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 店舗 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を店舗(空き家)として使用している。

特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県県北県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認及び検査済証は無し。 (2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、築年数に相当する経年劣化のほか、内装や床等の汚損・損傷等が見られ老朽化が進行している。 また、その他の雨漏りやシロアリ被害のほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 目的建物は昭和56年新築の軽量鉄骨造店舗であるので、飛散性アスベスト含有材料が使用されている可能性を否定できない。 よって、そのリスク減価を▲5%と査定し、物件6建物の市場性修正を0.95とした。 なお、飛散性アスベスト含有材料の有無の正確な判定については、専門調査機関による調査を経ないと確定できない。
---------	--

(附属建物未登記②)

区 分	未登記附属建物②	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (固 定 資 産 課 税 台 帳) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭 和 47 年 月 日 不 詳 新 築 約 54 年 満 了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク 造 ス レ ー ト 葺 コ ン ク リ ー ト ブ ロ ッ ク 内 壁 材 に よ る 仕 上 げ 無 し 天 井 材 に よ る 仕 上 げ 無 し 土 間 コ ン ク リ ー ト 敷 特 に な し
床 面 積 (現 況)	延 約 9.93㎡ (評 価 人 概 測)	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	平 家 建 物 置 別 添「建 物 間 取 図 (略 図)」の と お り
品 等	使 用 資 材 施 工	下 級 普 通
保 守 管 理 の 状 態	保 守 管 理 状 態 は 「や や 劣 る」 と 判 断 さ れ る。	
建 物 の 利 用 状 況	建 物 所 有 者 が、本 建 物 を 物 置 (空 き 家) と し て 使 用 し て い る。	
特 記 事 項	(1) 建 築 確 認 ・ 検 査 済 証 に つ い て (茨 城 県 県 北 県 民 セ ン タ ー 建 築 指 導 課 調 べ)) ・ 建 築 確 認 及 び 検 査 済 証 は 無 し。 (2) 本 建 物 の 損 傷 等 の 状 況 に つ い て 建 物 の 内 外 部 を 調 査 し た 結 果、築 年 数 に 相 当 す る 経 年 劣 化 の ほ か 全 体 的 な 老 朽 化 が 進 行 し て い る。 (3) ア ス ベ ス ト 関 連 事 項 に つ い て 非 飛 散 性 ア ス ベ ス ト 使 用 建 材、飛 散 性 (吹 付 け) ア ス ベ ス ト は 目 視 す る 限 り に お い て 使 用 さ れ て い る 可 能 性 は 少 な い。よ っ て、 使 用 可 能 性 に よ る 市 場 性 修 正 を 要 し な い も の と し た。	

(物件7)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(固定資産課税台帳) 昭和 7年月日不詳新築 経過年数 約94年 経済的残存耐用年数 満了
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 木板張、漆喰塗り壁 内 壁 板貼等 天 井 ボード貼等 床 土間、合板フローリング等 設 備 電気設備 ※競売手続きにおいては、建物に附属する各種付帯設備の動作確認ができないため、正常に作動するか否かは不明である。
床面積（現況）	延 72.29㎡ 増築等はなく、登記と現況数量は同じである。
現 況 用 途 等	階 層 平家建 現況用途 倉庫 間 取 り 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 普通 施 工 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「やや劣る」と判断される。
建物の利用状況	建物所有者が本建物を倉庫(空き家)として使用している。
特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県県北県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認及び検査済証は無し。 (2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、築年数に相当する経年劣化のほか全体的な老朽化が著しい。 また、その他の雨漏りやシロアリ被害のほか建物の傾き等の詳細については専門調査機関による調査を経ないと確定できない。 (3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。アスベスト使用リスクは木造建物の範囲内であり、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。

(附属建物未登記③)

区 分	未登記附属建物③	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(固定資産課税台帳) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和35年月日不詳新築 約66年 満了
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	軽量鉄骨造 スレート葺 亜鉛メッキ鋼板 内壁材による仕上げ無し 天井材による仕上げ無し 土間コンクリート敷 特になし
床面積(現況)	延 約44.71㎡(評価人概測)	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間 取 り	平家建 物置 別添「建物間取図(略図)」のとおり
品 等	使用資材 施 工	下級 普通
保守管理の状態	保守管理状態は「劣る」と判断される。	
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を物置(空き家)として使用している。	
特 記 事 項	(1) 建築確認・検査済証について (茨城県県北県民センター建築指導課調べ) ・ 建築確認及び検査済証は無し。 (2) 本建物の損傷等の状況について 建物の内外部を調査した結果、築年数に相当する経年劣化のほか、雨漏りの可能性もあり全体的な老朽化が著しい。 (3) アスベスト関連事項について 非飛散性アスベスト使用建材、飛散性(吹付け)アスベストは目視する限りにおいて使用されている可能性は少ない。よって、使用可能性による市場性修正を要しないものとした。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1, 2-イ, 4-イ (土地)

物件1ないし4一体地としての更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	6,990	0.70	766.95	0.80	3,000,000
2-イ	6,990	0.70	約45.00	0.80	180,000
4-イ	6,990	0.70	約26.00	0.80	100,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 常陸太田-8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,480\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/102 \times 100/132.6 = 6,990\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：二方路+2

◇地域格差：交通・接近条件(駅への接近性+2.0) 環境条件(周辺環境+30.0)

イ 個別格差：【物件1・2・3・4一体地として】

画地条件(形状▲5 規模▲20 高低差▲10 角地+3)

ウ 地積：評価人査定地積による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 物件2-ロ, 3, 4-ロ (土地)

物件1ないし4一体地としての更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2-ロ	6,990	0.70	約212.00	0.80	830,000
3	6,990	0.70	65.92	0.80	258,000
4-ロ	6,990	0.70	約7.20	0.80	30,000

上記①に同じ

③ 物件2-ハ, 4-ハ (土地)

物件1ないし4一体地としての更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2-ハ	6,990	0.70	約371.30	0.80	1,450,000
4-ハ	6,990	0.70	21.00	0.80	80,000

上記①に同じ

④ 物件5, 6, 7 (建物)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
5	250,000	160.42	0.030	1,200,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約52年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価40%)＝0.030

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
未登記 ①	150,000	約24.84	0.035	130,000

オ 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積：評価人概測による。

キ 現 価 率

経過年数約23年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価30%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数20年)}×(1－観察減価30%)＝0.035

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
5	1, 200, 000	130, 000	1, 330, 000

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
6	200, 000	約127. 31	0. 030	764, 000

オ 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積：評価人概測による。

ウ 現 価 率

経過年数約44年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価40%)＝0. 030

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
未登記 ②	42, 000	約9. 93	0. 018	7, 510

オ 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積：評価人概測による。

キ 現 価 率

経過年数約54年、経済的全耐用年数15年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率3%＋(1－3%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数15年)}×(1－観察減価40%)＝0. 018

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
6	764,000	7,510	771,510

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
7	100,000	72.29	0.030	217,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数約94年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1 - 5%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価40%) = 0.030

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物の価格 (円) オ×カ×キ=ク
未登記 ③	100,000	約44.71	0.012	53,700

オ 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積：評価人概測による。

キ 現 価 率

経過年数約66年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価60%、残価率3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率3% + (1 - 3%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価60%) = 0.012

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) ケ	附属建物の価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ=サ
7	217,000	53,700	270,700

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,000,000	0.35 法定地上権	1,050,000
2-イ	180,000	0.35 法定地上権	60,000
2-ロ	830,000	0.35 法定地上権	290,000
2-ハ	1,450,000	0.35 法定地上権	510,000
3	258,000	0.35 法定地上権	90,000
4-イ	100,000	0.35 法定地上権	40,000
4-ロ	30,000	0.35 法定地上権	10,000
4-ハ	80,000	0.35 法定地上権	30,000

イ 土地利用権等割合：法定地上権 0.35

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ, 1③ オ, 1④サ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,000,000	-1,050,000		0.86	0.70	1,170,000
2-イ	180,000	-60,000		0.86	0.70	70,000
2-ロ	830,000	-290,000		0.86	0.70	330,000
2-ハ	1,450,000	-510,000		0.86	0.70	570,000
3	258,000	-90,000		0.86	0.70	100,000
4-イ	100,000	-40,000		0.86	0.70	40,000
4-ロ	30,000	-10,000		0.86	0.70	10,000
4-ハ	80,000	-30,000		0.86	0.70	30,000
5	1,330,000	+1,150,000		0.86	0.70	1,490,000

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②オ, 1③ オ, 1④サ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
6	771,510	+390,000		0.82	0.70	670,000
7	270,700	+540,000		0.86	0.70	490,000
一括価格(合計)						4,970,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1ないし物件7

土壌汚染の可能性によるリスク減価▲5

境界不分明箇所あり及び隣地越境の可能性あり▲10

物件6 アスベスト使用リスク▲5

オ 競売市場修正：評価の条件記載欄の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 常陸太田-8

所 在：茨城県常陸太田市幡町字柳町1632番

地 目：宅 地

価 格：9,480円／㎡

位 置：J R水郡線「常陸太田」駅の北東方2.6km(道路距離)

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：441㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東側5m県道に接面、背面道あり(二方路接面画地)

用途指定等：市街化調整区域 用途地域の指定なし(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：農家のほか一般住宅も混在する農家集落地域

第7 附属資料

1. 物件位置図
2. 周辺見取図
3. 地図(法第14条第1項)写
4. 建物図面・各階平面図写
5. 土地建物位置関係図
6. 建物間取図(略図)

以 上

物件位置図

常陸太田市

武田

小沢町

上内田

物件

公示地：常陸太田-8

S=1:約15,000

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

物件位置図

常陸太田市

武田

小沢町

上内田

物件

公示地：常陸太田-8

S=1:約15,000

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

物件位置図

常陸太田市

武田

小沢町

上内田

物件

公示地：常陸太田-8

S=1:約15,000

地理院地図(電子国土Web)を加工して作成

周辺見取図

複製許諾証



ゼンリン



S=1:約2,500

物件



藤商店

七段田橋

61

新高貫橋

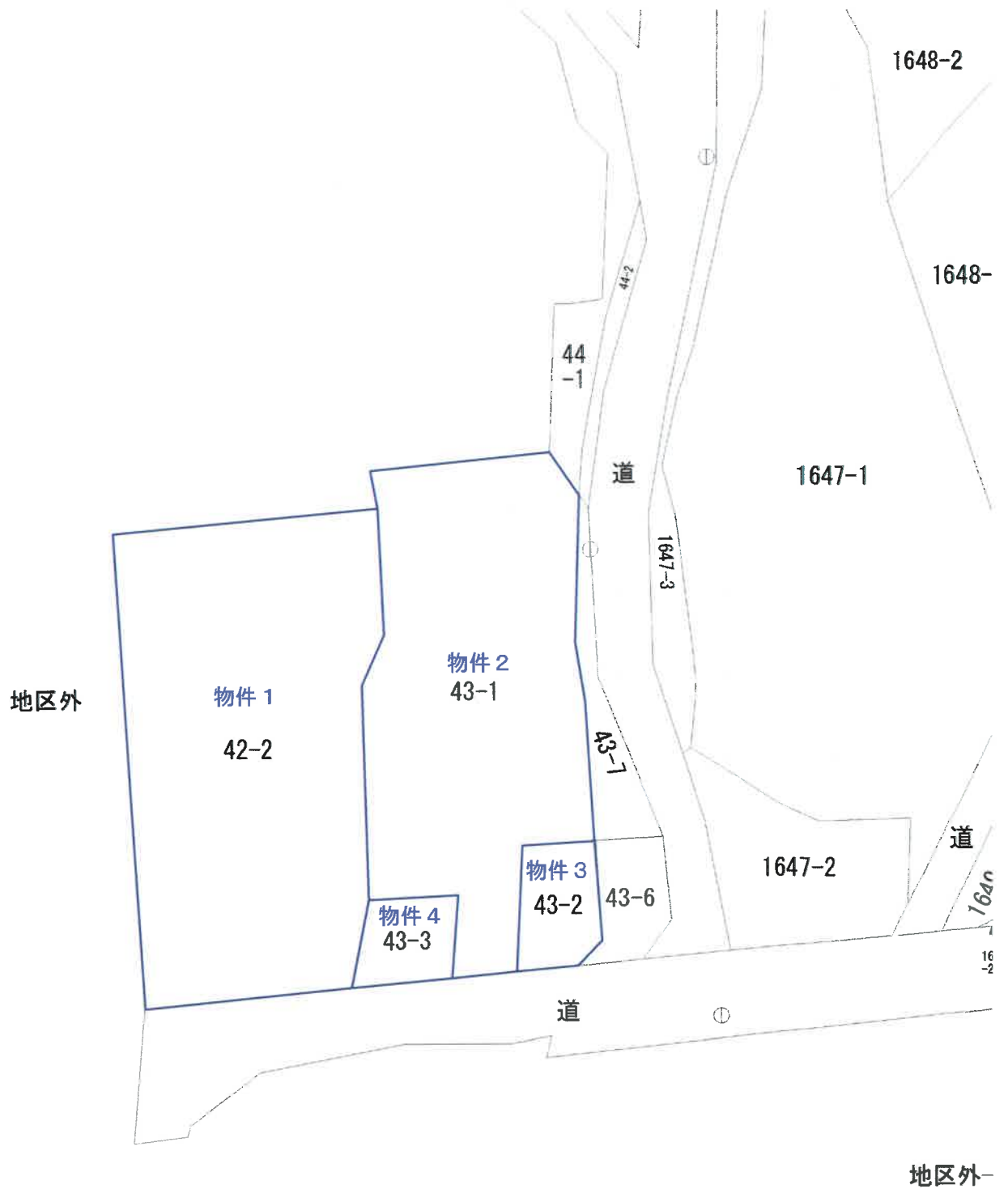
七段橋

茂宮川

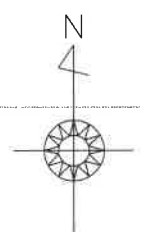
柿崎米穀店

ZENRIN 住宅地図を加工して作成

地図(法第14条第1項)写



地区外



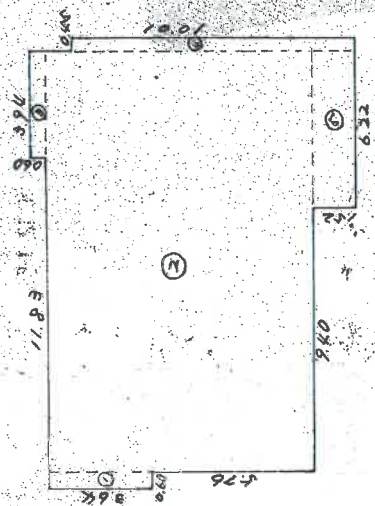
S=1:500

物件 5

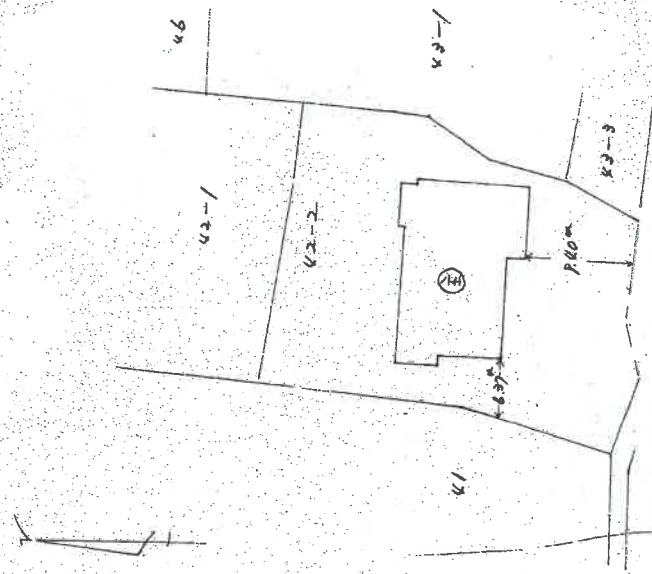
作製年 昭和 四十八年 八月 九日	作製者 [Redacted]	申請人 [Redacted]
----------------------	-------------------	-------------------

建物図面

平面図



所在図



整理番号 206324

家屋番号	42番の2
建物の所在	常陸太田市高貫町字平口42番地(2)

(茨城土地家屋調査士会 用紙)

A3版をA4版に縮小

物件 6

建物図面
各階平面図

43番の1

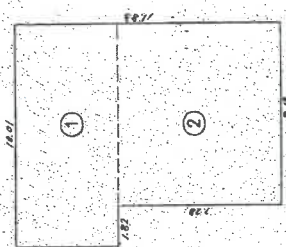
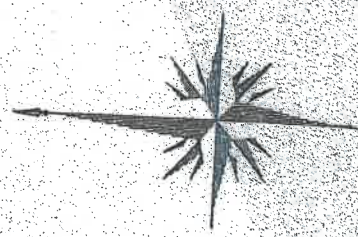
家屋番号

常陸太田市高貫町字平口 43番地 1
43番地 2

建物の所在

各階平面図

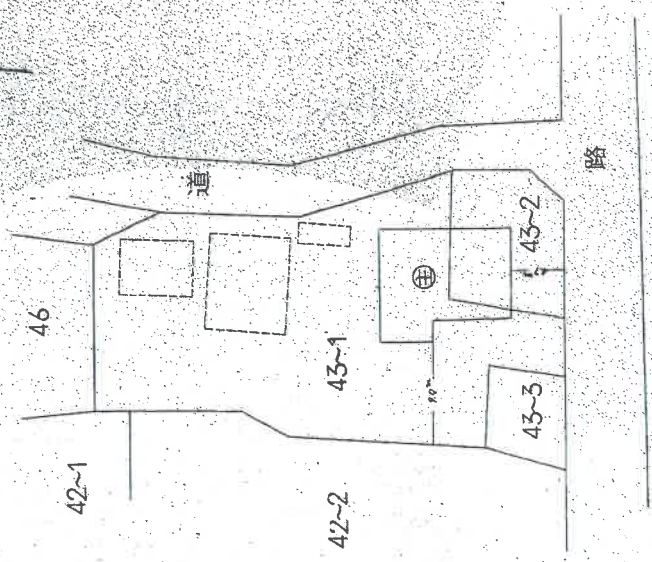
整理番号 206325



求 積

$$\begin{array}{rcl} \textcircled{1} & 10.01 \times 4.55 & = 45.5455 \\ \textcircled{2} & 8.19 \times 7.28 & = 59.6232 \\ & & \hline & & 105.1687 \end{array}$$

床面積 105.16 m²



S57.2.16

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

57年2月9日作成

(茨城土地家屋調査士会用品)

S57.2.16

A3版をA4版に縮小

物件 7

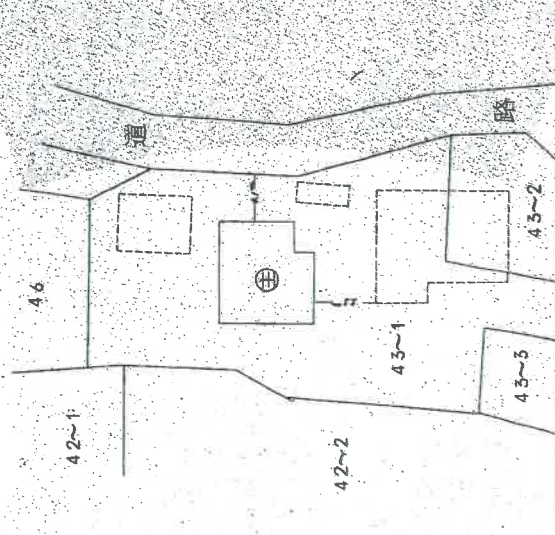
建物図面
各階平面図

家屋番号 43番の1の2

建物の所在 常陸太田市高貫町字平口 43番地^{の1}

各階平面図

整理番号 206326



水 積

① 9.10 X 6.67 = 60.6970
② 6.37 X 1.82 = 11.5934
72.2904

床面積 72.29 m²

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

57年 3月 3日(作製)

作製者

57/3.5 (茨城土地家屋調査士会刊)

A3版をA4版に縮小

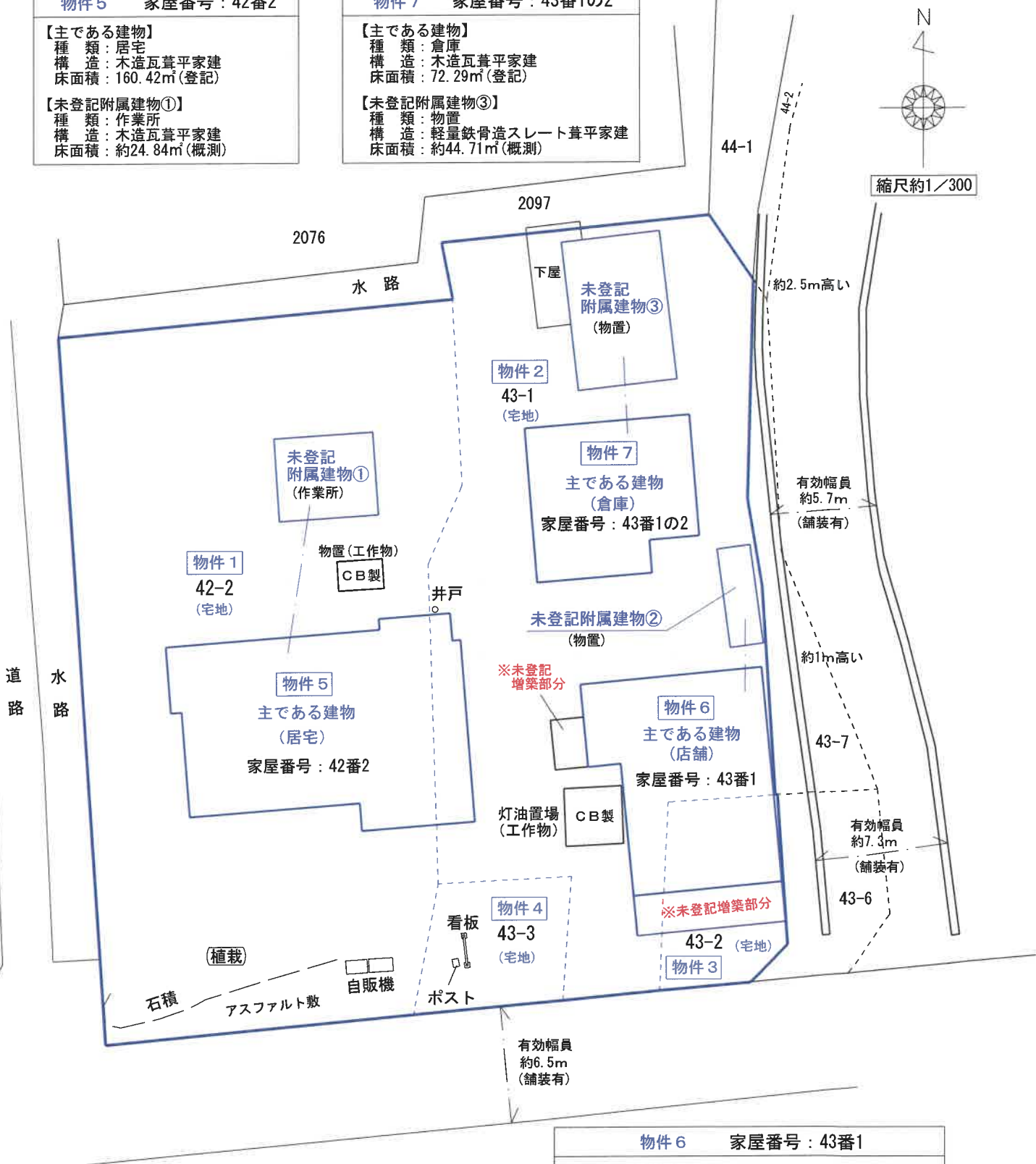
土地建物位置関係図

令和7年(ケ)第156号

物件5	家屋番号：42番2
【主である建物】	
種 類：	住宅
構 造：	木造瓦葺平家建
床面積：	160.42㎡(登記)
【未登記附属建物①】	
種 類：	作業所
構 造：	木造瓦葺平家建
床面積：	約24.84㎡(概測)

物件7	家屋番号：43番1の2
【主である建物】	
種 類：	倉庫
構 造：	木造瓦葺平家建
床面積：	72.29㎡(登記)
【未登記附属建物③】	
種 類：	物置
構 造：	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床面積：	約44.71㎡(概測)

物件6	家屋番号：43番1
【主である建物】	
種 類：	店舗
構 造：	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床面積：	約127.31㎡(概測) ※登記上は、105.16㎡
【未登記附属建物②】	
種 類：	物置
構 造：	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床面積：	約9.93㎡(概測)



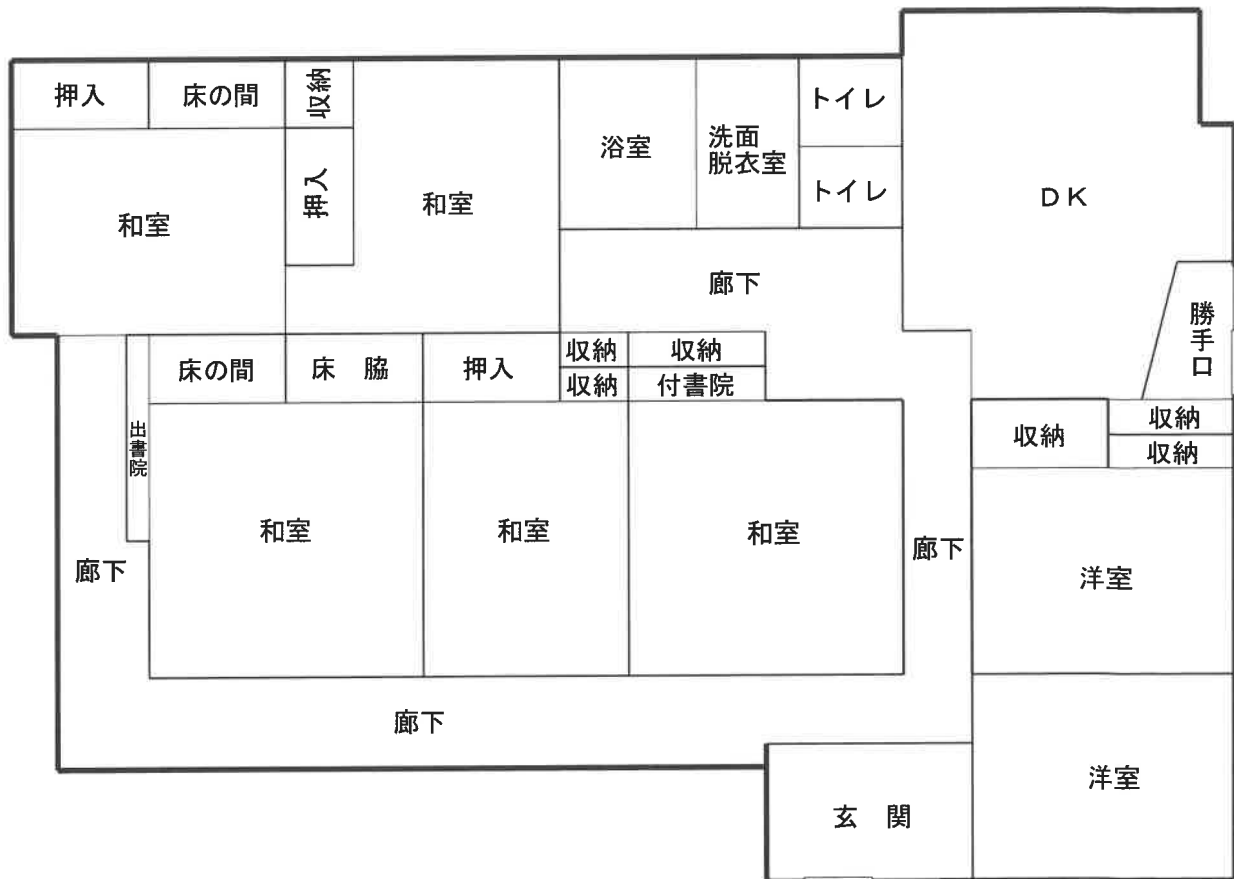
※この図面は現地概測等により作成したものであり、実測図ではありません。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件5 主である建物(住宅)

縮尺約1/100



床面積 160.42㎡
(登記に同じ)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

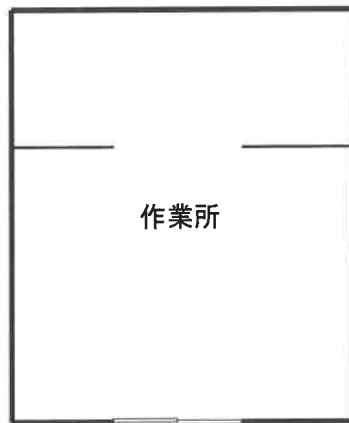
建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件 5

未登記附属建物①（作業所）

縮尺約1/100



床面積 約24.84㎡
（評価人概測）

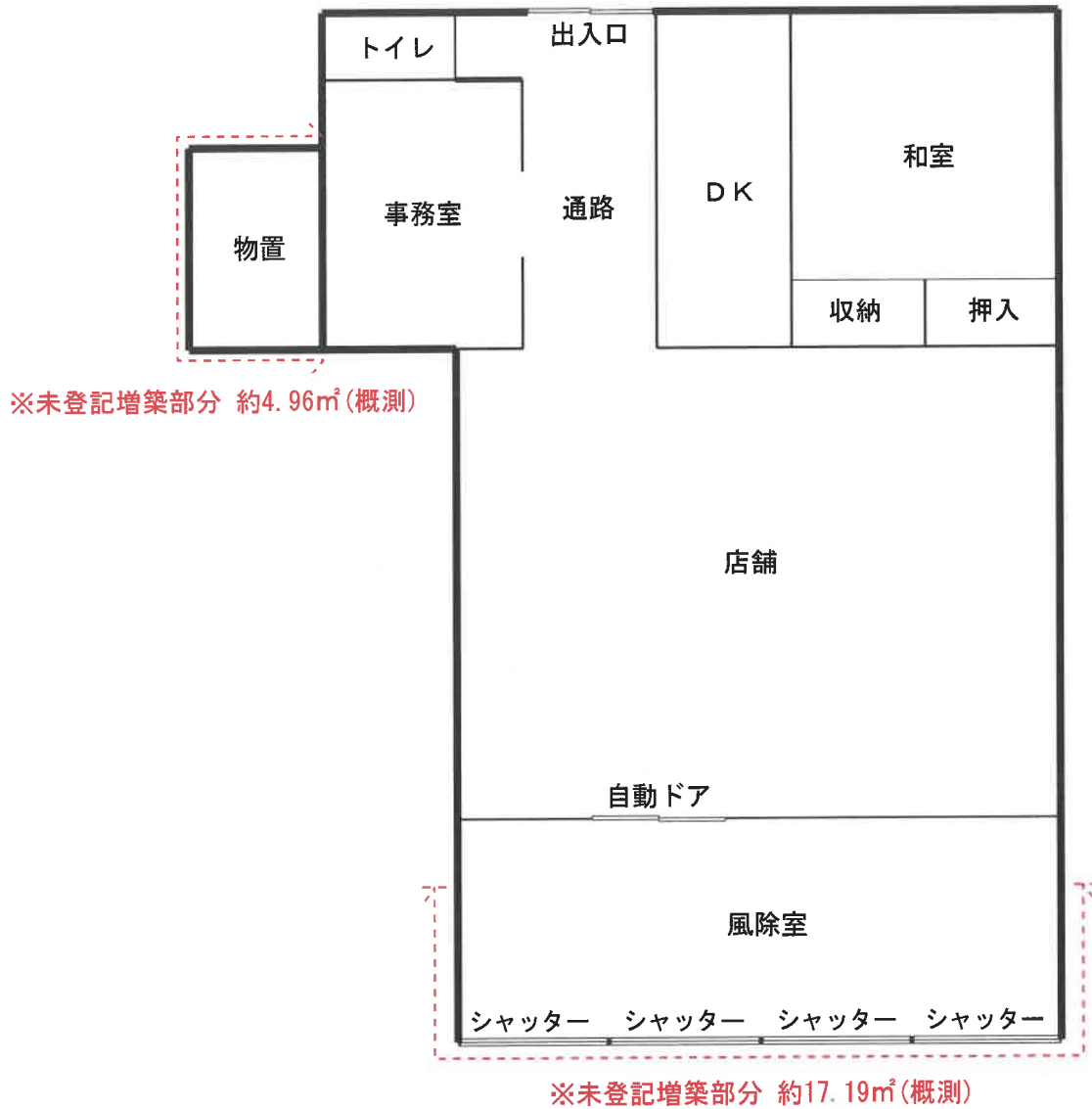
※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件6 主である建物（店舗）

縮尺約1/100



床面積 約127.31㎡
(評価人概測)

※登記上は、105.16㎡

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件 6 未登記附属建物②（物置）

縮尺約1/100



床面積 約9.93㎡
（評価人概測）

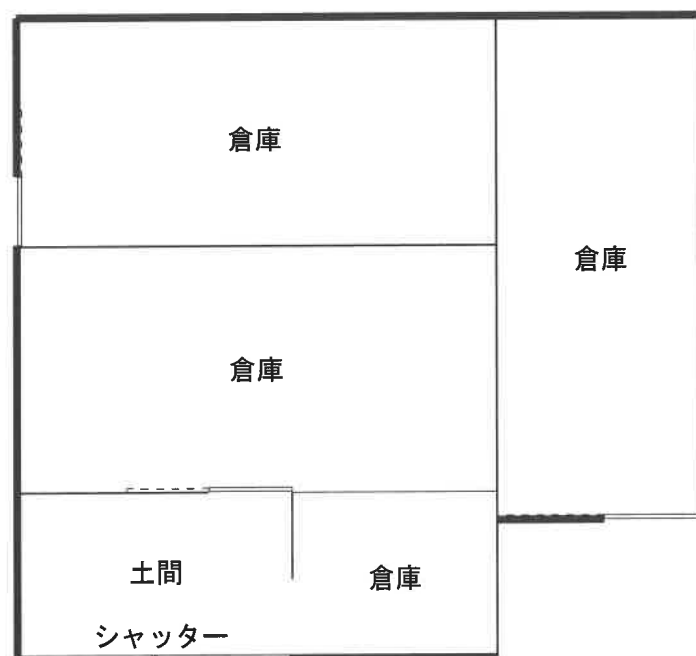
※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件7 主である建物（倉庫）

縮尺約1/100



床面積 72.29㎡
(登記に同じ)

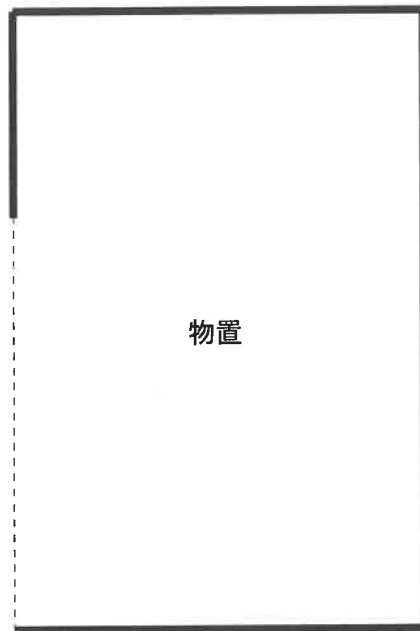
※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。

建物間取図（略図）

令和7年（ケ）第156号

物件7
未登記附属建物③(物置)

縮尺約1/100



床面積 約44.71㎡
(評価人概測)

※図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。